

---

# RUP Bosstraat

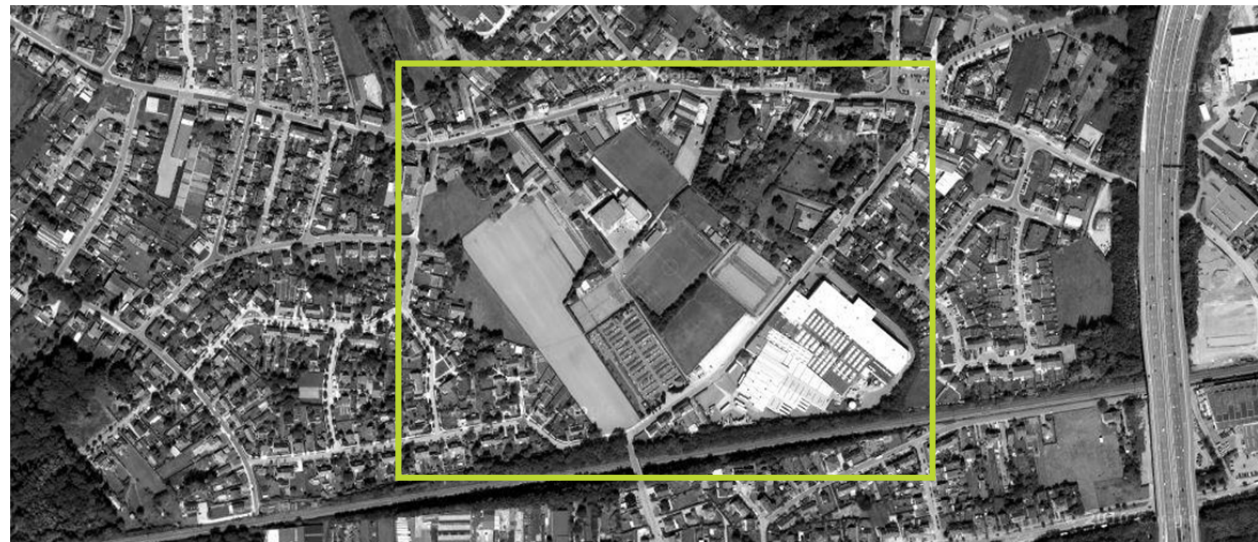
VOORSCHRIFTEN – GR2



**Gemeente Dilbeek**

Gemeenteplein 1 • 1700 Dilbeek  
tel. 02 451 68 00 • fax 02 451 68 01

**d+aCONSULT.**  
ruimte voor ideeën





# colofon

## RUP Bosstraat

### Opdrachtgever:

Gemeente Dilbeek

### Opdrachthouder:

D+A Consult

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts,

Erkend ruimtelijk planner

Thomas Van den Boogaerde,

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
2	Voorontwerp	05/03/2012 – wro	wro	2.1
	Voorontwerp versie plenaire vergadering	24/05/2012 – tvb	ala	2.2
4	Voorlopige vaststelling gemeenteraad (GR1)	20/09/2012 – tvb	ala	4.1
	Voorlopige vaststelling gemeenteraad (GR1) - 2	09/01/2013 – tvb	ala	4.2
5	Definitieve vaststelling gemeenteraad (GR 2)	07/08/2013 – tvb	ala	5.1



<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Dilbeek in zitting van .....</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Dilbeek bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van ..... tot en met .....</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Dilbeek, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Dilbeek, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>



# Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	5
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen .....	5
Artikel 2. Terminologie .....	9
Bepalingen per zone.....	12
Artikel 3. Openbare wegenis .....	12
Artikel 4. Verkeersvrij ontmoetingsplein .....	14
Artikel 5. Wonen in de kern .....	15
Artikel 6. Zones voor woonproject .....	19
Artikel 7. Wonen in groene omgeving .....	24
Artikel 8. Gebieden voor sport en spel .....	26
Artikel 9. Zones voor gemeenschapsvoorzieningen .....	28
Artikel 10. Zones voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen.....	34
Artikel 11. Groenbuffer .....	37
Artikel 12. Groene wandelas .....	38
Artikel 13. Waardevol erfgoed.....	39

## **LEESWIJZER**

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.



# Algemene bepalingen

## Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

### *TOELICHTENDE BEPALINGEN*

---

---

---

---

---

---

---

---

### *VERORDENENDE BEPALINGEN*

---

#### **1.1. Algemene bepalingen**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

---

#### **1.2. Overgangsmaatregelen**

Bestaande vergunde of vergund geachte, niet verkrotte, gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van dit RUP ontstaan. Deze constructies mogen geen bron zijn van rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.

Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande vergunde of vergund geachte activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

---

#### **1.3. Bestaande niet-vervallen verkavelingen**

De voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die op het plan feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan zijn aangeduid worden opgeheven bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande vergunde woningen die volgens de voorschriften van de verkavelingen gebouwd zijn mogen behouden blijven. Bij nieuwbouw dienen de voorschriften van het RUP te worden toegepast.

---

*Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*

## **1.4. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer**

### **1.4.1 Duurzame waterhuishouding**

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

### **1.4.2 Behandeling afval- en hemelwater**

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen

## **1.5. Algemene bepalingen inzake bebouwing**

Technische installaties kunnen in geval van plat dak op het dak worden toegelaten. Zij dienen in dat geval binnen het opgelegde gabariet gerealiseerd te worden. De inrichting van technische installaties dient architecturaal geïntegreerd te worden in het totaalbeeld van de architectuur. Bij hellende daken worden de technische installaties geïntegreerd binnen het bouwvolume.

Installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten op het dak binnen het toegelaten gabariet of op de dakhelling.

Ondergrondse verdiepingen zijn toegelaten in functie van parkeervoorzieningen, bergruimte en technische installaties.

*Oppervlakkige afgravingen van teelaarde zullen in de meeste gevallen niet aanschouwd worden als aanzienlijk. Afgravingen voor de realisatie van een ondergrondse (kelder)verdieping, doorbrekingen taludschouwers en dergelijke dienen beschouwd te worden als aanzienlijk.*

## 1.6. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Voorafgaand aan aanvraag tot bouwvergunning dient een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te gebeuren door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn en kan hun belang worden bepaald. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daar, in overleg met de cel archeologie van het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed Vlaanderen, voldoende tijd voor te worden vrijgemaakt.

## 1.7. Gemeentelijke reglement sociaal wonen

Zolang het sociaal objectief niet behaald is in de gemeente Dilbeek geldt dat in het plangebied van het RUP Bosstraat slechts een vergunning voor:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

kan worden afgeleverd indien deze beantwoordt aan onderstaande bepalingen:

- indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in Groot-Bijgaarden wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:
  - 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
  - 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen;
- indien een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag onderworpen is aan een sociale last voor de creatie van een bijkomend sociaal woonaanbod, wordt deze als volgt verdeeld:
  - minimaal 80 % sociale huurwoningen;
  - maximaal 20 % sociale koopwoningen;

- indien een aanvraag voor verkavelingsvergunning onderworpen is aan een sociale last voor de creatie van een bijkomend sociaal woonaanbod, wordt deze als volgt verdeeld:
  - minimaal. 80 % sociale huurwoningen;
  - maximaal. 15 % sociale koopwoningen;
  - maximaal 5 % sociale koopkavels.

Deze voorschriften komen te vervallen zodra het sociaal objectief behaald is.

---

## Artikel 2. Terminologie

<u>45°-regel</u>	Bij toepassing van de 45° regel dient de inplantingsafstand van de bebouwing ten opzichte van de bestemmingsgrens of de aanpalende bebouwing minimaal gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het bouwvolume.
<u>Aanpaler</u>	Eigenaar van een aangrenzend perceel.
<u>Bebouwingsindex (%) - B/T index</u>	De verhouding van de bebouwde oppervlakte (footprint) tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.
<u>Bouwhoogte</u>	Hoogte van een gebouw gemeten van het natuurlijk maaiveld tot afgewerkte dakrand bij gebouwen met een plat dak of tot kroonlijst bij gebouwen met een hellend dak
<u>Bouwlaag</u>	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het dak. De ruimte onder hellende daken wordt steeds beschouwd als een afzonderlijke bouwlaag. Kelderverdiepingen, zijnde volledig ondergrondse constructies, worden niet in rekening gebracht als afzonderlijke bouwlaag.
<u>Bouwvolume</u>	Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.
<u>Duowoning</u>	Gestapelde woning, bestaande uit één gelijkvloerse wooneenheid (benedenwoning) en één wooneenheid op de verdieping, meestal voorzien van een bijkomende woonlaag (bovenwoning). Galerijflats, meervoudig gestapelde duplex- (of multiplex)appartementen in een collectief gebouwgeheel vallen niet onder deze begripsbepaling.
<u>Gabariet</u>	Het 'omgrenzingsprofiel', de maximale afmetingen waarbinnen een gebouw dient opgetrokken te worden
<u>Groenterreinindex (%) - G/T index</u>	De verhouding van de oppervlakte aan groeninrichting, inclusief de natuurlijke wateroppervlakken en (zwem)vijvers, ten opzichte van de totale oppervlakte van een perceel grond. Zwembaden en (waterdoorlatende) verhardingen worden niet gerekend tot de groeninrichting.
<u>Harmonie</u>	Een kwalitatieve relatie tussen de karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen, delen van gebouwen en hun omgeving die ontstaat door de specifieke toepassing van vorm, structuur, afmetingen, ritme, verhouding, gevelindelingen, materialen, perceels- en erfinrichting, groenaanleg...
<u>Herbouwen</u>	Een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande

bouwwolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in. Een hoofdbestemming kan voorkomen met een nevenbestemming of ondergeschikte bestemming.

Hoofdgebouw

Gebouw waarin de hoofdbestemming van het pand wordt ondergebracht.

Hoogstam

Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Houtkant

Een natuurlijke houtkant bestaat uit een mengeling van verscheidene soorten. Houtkanten worden aangeplant in twee tot drie rijen. De afstand tussen twee rijen bedraagt ongeveer 1 m. De afstand tussen de planten in de rij bedraagt ongeveer 1 m. Na verloop van tijd bekomt men een dichte houtkant, een dunning is noodzakelijk na een paar jaar.

Kroonlijsthoogte

Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel (bij gebouwen met platte daken) of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot (bij gebouwen met hellende daken).

Meergezinswoning

Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.

Nevenbestemming

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming waaraan, naast de hoofdbestemming, hooguit een evenwaardig aandeel kan worden besteed.

Overdruk

Overdrukken worden aangeduid boven de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

Streekeigen

Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen, of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn.

Tuin

Alle ruimte op een perceel in gebied met woonbestemming die niet wordt ingepalmd door het gebouwencomplex met de hoofdbestemming.

Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent worden behouden.

Vergund gebouw en vergund  
geacht gebouw

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Vloerterreinindex (%) - V/T  
index

De verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

Voorbouwlijn

De bouwlijn aan de zijde van de openbare wegenis.

Waterdoorlatende materialen  
en halfverhardingen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen...

Woongebouw

Huis met 1 of meerdere wooneenheden.

# Bepalingen per zone

## Artikel 3. Openbare wegenis

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 3.1. Openbare wegenis

##### 3.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden.

##### 3.1.2 Inrichting

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist opdat het verkeersluwe karakter van de kern wordt bevorderd evenals de nodige groenvoorzieningen.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan de openbare weg, of er een regelmatig aangelegde toegang tot hebben.

---

#### 3.2. Openbare voetwegen

##### 3.2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor openbare voetwegen met de daarbij horende infrastructuur. De 'zone voor openbare voetwegen' is bedoeld voor voetgangers- en fietsersverkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud van de voetwegen.

##### 3.2.2 Inrichting

Het tracé van de 'zone voor voetwegen' is minimaal 1,75 m breed.

De voetwegen dienen zoveel mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen. De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers dient echter gegarandeerd te



blijven.

### **3.2.3 Beheer**

De gemeente staat in voor het beheer. Het beheer dient een comfortabel en veilig gebruik te waarborgen.

---

## **3.3. Fiets- en voetgangersrelaties**

### **3.3.1 Bestemming**

De 'zone voor fiets- voetgangersrelaties' is een bestemming in overdruk, bedoeld voor voetgangers- en fietsersverkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud van de voetwegen.

### **3.3.2 Inrichting**

Het tracé van de aangeduide fiets- en voetgangersrelaties is minimaal 1,75 m breed en mag binnen de bestemmingszone vrij worden ingericht. Het tracé is indicatief aangegeven en mag worden aangepast en moet niet de kortste weg tussen de eindpunten afleggen.

De voetwegen dienen zoveel mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen. De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers dient echter gegarandeerd te blijven.

---

## Artikel 4. Verkeersvrij ontmoetingsplein

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Onder straatmeubilair wordt begrepen alle nodige elementen ten behoeve van het verbeteren van de verblijfsfunctie van het plein zoals; banken, paaltjes in functie van het tegenhouden van gemotoriseerd verkeer, fietsparkeerplaatsen enz.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 4.1. Bestemming

##### 4.1.1 Hoofdbestemming

- Publieke ruimte met groen karakter

##### 4.1.2 Nevenbestemmingen

- Ruimte voor spel
- Doortrekken en verbinden van fiets en voetgangersrelaties
- Een laad- en losweg voor het functioneren van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen – specifiek deelzones A en B.

#### 4.2. Inrichting

- De zone wordt ingericht volgens globaal concept.
- Minimale G/T index: 0,25.
- De groenaanleg is ruimtelijk structuurversterkend en wordt uitgewerkt door middel van begeleidende hoogstambomen.
- Het plein wordt ingericht als een publiek plein en uitgevoerd in duurzame natuurlijke materialen. Toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers moet wel te allen tijde worden verzekerd.
- Constructies in de vorm van straatmeubilair zijn toegelaten. Deze moeten integraal passen in het opgemaakte ontwerp voor het verkeersvrij plein.
- De laad- en losweg naar de zones voor gemeenschapsvoorzieningen dient te worden geïntegreerd in het ontwerp van het verkeersvrij plein en mag niet als een aparte duidelijk zichtbare toegangsweg worden ontworpen.
- Aansluitend op de Bosstraat dient de zone ingericht te worden in functie van de organisatie van een Kiss&Ride.

## Artikel 5. Wonen in de kern

Gebiedscategorie: wonen

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 5.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen met inbegrip van tuinen, groenzones, parkings en toegangen.

De volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden toegelaten:

- kleinschalige kantoren en handelsinrichtingen;
- vrije beroepen;
- diensten;
- ambachten;
- horeca;
- sociaal-culturele inrichtingen;
- gemeenschapsvoorzieningen.

De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen kleinschalig, complementair en verweefbaar te zijn met de woonfunctie. Ze mogen de mobiliteit en de woonfunctie niet nadelig beïnvloeden. Aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten mogen enkel ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping.

---

#### 5.2. Inrichting- bebouwde ruimte

##### 5.2.1 Inpassing van verbouwingen en nieuwbouw

Elke verbouwing of nieuwbouw dient zich op contextuele wijze in te passen in de bestaande bouwmorfologie van de zone. De dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

Bij verkavelen en herverkavelen wordt een minimale perceelsbreedte vastgelegd, afhankelijk van de bebouwingsvorm:

- minimaal 9 m voor halfopen bebouwing;

- minimaal 6 m voor gesloten bebouwing.

Er dient per wooneenheid steeds een kwalitatief voldoende grote buitenruimte nagestreefd te worden, inpandig of uitpandig, die rekening houdt met het vrijwaren van lichten, zichten en privacy (inkijken van burens). De hoekgebouwen dienen een goede overgang te bewerkstelligen tussen twee bebouwingsranden.

### **5.2.2 Het nastreven van een kwalitatief straatbeeld of pleinomgeving**

De vormgeving en architectuur van alle gevels dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Tevens vormt een gevel of gevelgroep op zichzelf een harmonieus geheel door o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen voor zover hiermee niet wordt afgeweken op de voorschriften. Er dient te allen tijde een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting voorzien te worden.

### **5.2.3 Bouwtypologie**

Er worden zowel één- als meergezinswoningen toegelaten. Eengezinswoningen in open bebouwing zijn niet toegelaten.

### **5.2.4 Inplanting en bouwlijn**

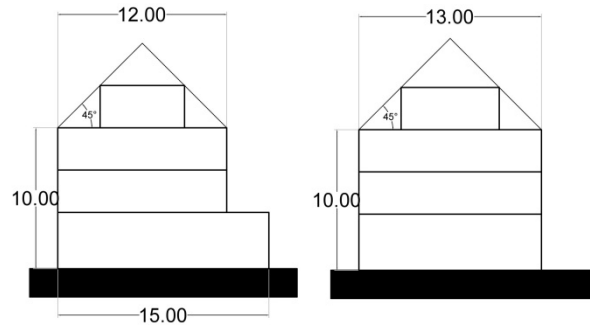
De bestemmingsgrens met de zone voor openbare wegenis geldt als verplichte voorbouwlijn. Bestaande woningen die niet ingeplant zijn op de bestemmingsgrens met de openbare wegenis mogen verbouwd en herbouwd worden op hun bestaande locatie in zoverre zij een rechtmatig aangelegde toegang hebben tot de openbare wegenis.

De hoofdgebouwen dienen op de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden om bestaande wachtgevels af te werken of wanneer eventuele toekomstige bebouwing op het naastliggende perceel op de kavelgrens gebouwd dient te worden.

Bij halfopen bebouwing moet de bouwvrije strook tussen zijgevel en perceelsgrens minimaal 3 m bedragen.

*De diverse gevels worden best in zo duurzaam en milieuvriendelijk mogelijke materialen opgetrokken.*

Schema bouwlagen/woonlagen - maximaal gabariet



### 5.2.5 Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt

- ofwel 15,00 m voor het gelijkvloers en 12,00 m voor de verdiepingen;
- ofwel 13,00 m voor alle bouwlagen.

### 5.2.6 Bouwhoogte en bouwlagen/woonlagen

- Maximaal 3 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 10 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Maximaal 4 woonlagen, waarvan maximaal 1 woonlaag in het dak of de dakverdieping.
- De dakverdieping dient begrepen te zijn binnen het maximale gabariet.

### 5.2.7 Dakvorm

- De dakvorm is vrij.
- Maximale dakhelling: 45°

## 5.3. Inrichting – onbebouwde ruimte

### 5.3.1 Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de zone voor openbare wegenis en de voorgevel van het hoofdgebouw wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

De G/T index van de voortuinen bedraagt minimaal 0,5 voor hoofdgebouwen met een woonfunctie.

Afwijkingen in functie van het creëren van parkeervoorzieningen zijn mogelijk bij handelszaken, vrije beroepen, kantoren en gebouwen voor openbaar nut.

Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen, opritten en parkeervoorzieningen. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of natuurlijke materialen zijn toegelaten, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

Er mag maximaal 1 parkeerplaats per voortuin worden ingericht.

### 5.3.2 Achtertuinen

De onbebouwde ruimte vanaf de achtergevellijn dient te worden ingericht als private tuin of (semi)-publieke groene ruimte.

De G/T index van de achtertuin bedraagt minimaal 0,75. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of

halfverharde natuurlijke materialen zijn toegelaten.

Terrassen in functie van wonen mogen gerealiseerd worden in niet-waterdoorlatende materialen.

Bestaande garages en verharde parkeerplaatsen in de achtertuinen mogen worden behouden en verbouwd in functie van hun onderhoud voor zover zij niet uitbreiden en geen functiewijziging ondergaan.

### **5.3.3 Bijgebouwen in de tuinzone**

Bijgebouwen (garages, tuinhuisjes, serres... met inbegrip van carports) worden toegestaan in de zij- en achtertuin.

De bijgebouwen in de achtertuin worden ingeplant op minimaal 1 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Een inplantingsafstand van minder dan 1 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt toegelaten mits akkoord van de aanpalers.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 3 m.

De bijgebouwen in de achtertuin worden beperkt tot maximaal 10% van de achtertuin met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

De materiaalkeuze voor het bijgebouw dient duurzaam en esthetisch te zijn en te harmoniëren met het uitzicht van het hoofdgebouw. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen zijn toegelaten als verhardingsmateriaal voor de noodzakelijke opritten.

### **5.3.4 Parkeervoorzieningen**

De parkeerbehoefte bij meergezinswoningen dient op eigen terrein opgenomen te worden. Bij meergezinswoningen met meer dan 4 woontentiteiten dient het parkeren ondergronds te gebeuren.

### **5.3.5 Afsluitingen**

Afsluitingen in de achtertuin bestaan uit levende hagen, draadafsluitingen of gesloten muurconstructies. De hoogte bedraagt maximum 2,00 m.

---

## **5.4. Beheer**

### **5.4.1 Reclame en publiciteit**

Reclame en publiciteit moeten beperkt blijven tot het minimum en dienen esthetisch verantwoord te zijn. Deze mogen enkel worden aangebracht op de gevels van de gebouwen en mogen enkel betrekking hebben op de activiteiten die in het gebouw plaats vinden.

## Artikel 6. Zones voor woonproject

Gebiedscategorie: wonen

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Het plan volgens totaalconcept is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten om een duidelijk inzicht te krijgen in het te ontwikkelen project. Het plan geeft aan op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in het bouwblok waar het project zich binnen situeert. De kwaliteit van het project als geheel en als onderdeel van de gehele projectzone dient steeds gewaarborgd te zijn.*

*Het plan moet duidelijk aangeven op welke manier kwaliteitsvolle pleinwanden gecreëerd worden, hoe groenelementen het gebied structureren, op welke manier de publieke ruimte gekaderd wordt binnen het project en in het netwerk van groen en langzame verbindingen.*

#### Architecturale kwaliteit

*De architecturale invulling van de inbreidingsprojecten wordt ontworpen als een samenhangend geheel. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel te vormen door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume. De architecturale invulling respecteert de ruimtelijke draagkracht en het milieu door toepassing van principes voor duurzame ontwikkeling.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 6.1. Algemeen

##### 6.1.1 Plan volgens totaalconcept

Bij de realisatie van de 'zones voor woonproject' dient een plan volgens totaalconcept toegevoegd te worden als toelichting. Dit plan volgens totaalconcept wordt opgemaakt voor het geheel van de gronden binnen de afbakening van de aangeduide projectzone.

Het plan volgens totaalconcept geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van deze gebieden, ontsluiting, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, (semi-) publieke ruimte, parkeerruimte, groeninrichting, de kwalitatieve inrichting van de omgeving en de eventuele fasering.

Het plan volgens totaalconcept dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigingen elementen weer te geven. Grafisch dient dit te gebeuren door het opmaken van een inrichtingsplan waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt. Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zoneringen voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of project van de vergunningsaanvrager (de verkeerscirculatie, gebouwen, constructies, parkeerzones, groenzones, bijkomende verhardingen...) . en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de projectzone. Het plan volgens totaalconcept moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering. Bij niet-realiseren van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven.

Het grafisch en het tekstueel gedeelte dienen afgetoetst te worden aan de intrinsieke bepalingen van dit RUP. Het plan volgens totaalconcept dient te worden opgemaakt ten laste van de vergunningsaanvrager.

---

## 6.2. Bestemming

De zones voor woonproject zijn bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject volgens totaalconcept.

Binnen 1 van beide zones voor woonproject kan ook een project voor personen met een beperking gerealiseerd worden, bestaande uit:

- Verblijfsruimte voor bewoners met een beperking
- Verblijf voor personen met een beperking
- Bureelruimte gelinkt aan de werking van het centrum

Bij de realisatie van een project voor personen met een beperking binnen één van de zones voor woonproject dient aangetoond te worden op welke manier dit project zich inpast in de woonomgeving.

---

## 6.3. Ontsluitingsas

De 'zones voor woonproject' worden ontsloten via de in overdruk (gele stippellijn) aangeduide 'ontsluitingsassen'. De aangegeven ontsluitingsassen zijn indicatief, dit wil zeggen dat de exacte ligging van de ontsluitingsweg kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan, voor zover:

- de ontsluitingsweg gerealiseerd wordt binnen de bestemmingszone waarin de as is aangeduid;
- de op het plan aangeduide aansluitingen met de openbare wegenis gegarandeerd blijven.

Bijkomende ontsluitingswegen zijn niet toegelaten. Pleinen, verbredingen, aftakkingen aan de centrale ontsluitingsas zijn toegestaan in functie van een optimale invulling van het gebied.

Binnen de te ontwikkelen ontsluitingen mogen worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist opdat het verkeersluwe karakter van de kern wordt bevorderd evenals de nodige groenvoorzieningen.

---

## 6.4. Inrichting – wonen

### 6.4.1 Bebouwde ruimte

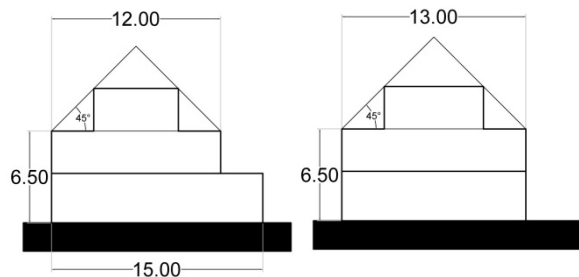
#### Bouwtypologie

- Eengezinswoningen en duowoningen
- De wooneenheden worden gerealiseerd binnen het gabariet van minimaal 2 tot maximaal 6 gekoppelde woongebouwen



De opgegeven maximale dichtheid is exclusief het eventuele project voor personen met een beperking.

Schema bouwlagen/woonlagen - maximaal gabariet



Groendaken zijn eveneens toegelaten binnen het maximaal toegelaten gabariet

#### Dichtheid

Minimaal 25 wo/ha

#### Bouwlijn en inplanting

Vrij, uitgezonderd volgende specifieke voorwaarden:

- voor alle op te richten woningen dient een goede oriëntatie te worden nagestreefd. Elke woning moet kunnen genieten van een comfortabele natuurlijke lichtinval en van een rechtstreekse bezonning van buitenruimte verbonden aan de woning;
- ten opzichte van de openbare weg is wordt een groenstrook van minimum 5,00 m gerespecteerd.
- de minimale inplantingsafstand van de bouwvolumes of gehelen van gekoppelde bebouwing ten opzichte van de omliggende bebouwing wordt bepaald door de 45°regel. Deze zone kan verruimd worden in functie van de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen.

#### Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt

- ofwel 15,00 m voor het gelijkvloers en 12,00 m voor de verdiepingen;
- ofwel 13,00 m voor alle bouwlagen.

#### Bouwhoogte en bouwlagen/woonlagen

- Maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 6,5 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Maximaal 2 woonlagen. De ruimte onder de het dak of in de dakverdieping mag ingericht worden als woonruimte. Deze woonruimte dient ruimtelijk-functioneel gekoppeld te zijn aan de onderliggende woonlaag en mag geen aparte toegang hebben.
- De dakverdieping dient begrepen te zijn binnen het maximale gabariet.

#### Dakvorm

- De dakvorm is vrij.
- Maximale dakhelling: 45°

#### **6.4.2 Onbebouwde ruimte**

#### Groen/terreinindex

De G/T voor het gehele woonproject bedraagt minimaal 0,4, exclusief de in te richten ontsluitingswegen.

#### Bijgebouwen in de tuinzone

Bijgebouwen (garages, tuinhuisjes, serres,.. met inbegrip van carports) worden toegestaan in de zij- en achtertuin.

De bijgebouwen in de achtertuin worden ingeplant op minimaal 1m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Een inplantingsafstand van minder dan 1m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt toegelaten mits akkoord van de aanpalers.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 3 meter.

De bijgebouwen in de achtertuin worden beperkt tot maximaal 10% van de achtertuin met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

De materiaalkeuze voor het bijgebouw dient duurzaam en esthetisch te zijn en te harmoniëren met het uitzicht van het hoofdgebouw. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen zijn toegelaten als verhardingsmateriaal voor de noodzakelijke opritten.

#### **6.4.3 Parkeervoorzieningen**

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgevangen. Er dient minimaal 1 parkeerplaats per wooneenheid te worden voorzien. Parkeervoorzieningen kunnen zowel inpandig als uitpandig worden voorzien. Ondergronds parkeren is toegelaten.

---

### **6.5. Inrichting – project personen met een beperking**

#### **6.5.1 Bebouwde ruimte**

##### Kengetallen

- B/T index: maximaal 0,35
- V/T index: maximaal 0,75

##### Inplanting van de gebouwen

- Een maximum van 4 losstaande gebouwen mag worden opgetrokken
- De gebouwen zijn minimaal 9m van elkaar verwijderd
- Afstand tot de grens van de site bedraagt minimaal 6m

##### Bouwhoogte

- Maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.

---

*De B/T en V/T index worden berekend ten opzichte van de oppervlakte van de projectgrond.*

*Onder 'site' worden alle (delen van) percelen verstaan die deel uitmaken van de projectgrond.*

- Bouwhoogte: maximaal 7m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- De ruimte onder het dak mag ingericht worden als functionele gebruikruimte

#### Bouwdiepte

De gebouwen hebben een maximaal bouwvolume dat overeenkomt met volgende maximale afmetingen

- 1 hoofdgebouw in functie van werken, activiteiten en dagverblijf voor bewoners van maximaal 18 m x 55 m
- 3 bijgebouwen in functie van het organiseren van de woonentiteiten en een kantoor van maximaal 14 m x 35 m

De verschillende gebouwen moeten op een harmonische manier worden ingeplant en dienen zich kwalitatief in te passen in de omgeving.

### **6.5.2 Onbebouwde ruimte**

#### Kengetallen

G/T index: minimaal 0,25

#### Parkeren

- Parkeren voor bezoekers en personeel wordt op eigen terrein opgevangen

#### Semi-private tuinen en terrassen

- Rond de gebouwen mogen terrassen of tuinen worden ingericht met een maximale diepte gemeten vanaf de gevel van 4 m
  - Terrassen of semi-private buitenruimtes mogen worden afgesloten met levende hagen met een maximale hoogte van 1,8 m
-

## Artikel 7. Wonen in groene omgeving

Gebiedscategorie: wonen

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 7.1. Bestemming

##### 7.1.1 hoofdbestemming

De zone 'wonen in groene omgeving' is bestemd voor wonen met inbegrip van tuinen, groenzones, parkings en toegangen. De percelen mogen niet verkaveld, herverkaveld of verder opgesplitst worden.

##### 7.1.2 Nevenbestemming

Kleinschalige verblijfsaccomodaties met een maximum van 4 kamers zijn toegelaten.

---

#### 7.2. Inrichting – bebouwde ruimte

##### 7.2.1 Bouwtypologie

- Eengezinswoningen

##### 7.2.2 Inplanting

- De bebouwing dient ingeplant te worden binnen de op het grafisch plan aangeduide 'zone voor bebouwing'.
- Voor de op te richten woningen dient een goede oriëntatie te worden nagestreefd. De woning moet kunnen genieten van een comfortabele natuurlijke lichtinval en van een rechtstreekse bezonning van buitenruimte verbonden aan de woning.

##### 7.2.3 Bouwhoogte en bouwlagen/woonlagen

- Maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 6,5 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- De ruimte onder de het dak mag ingericht worden als woonruimte.
- Maximaal 2 woonlagen.

*Groendaken zijn eveneens toegelaten binnen het toegelaten gabarit*

---

#### **7.2.4 Dakvorm**

- De dakvorm is vrij.
  - Maximale dakhelling: 45°
- 

### **7.3. Inrichting – onbebouwde ruimte**

#### **7.3.1 Groen/terreinindex**

De G/T bedraagt minimaal 0,7, gemeten per perceel. Langsheen de groenas dient een zone van minimaal 6m breed maximaal ingegroend te worden.

#### **7.3.2 Bijgebouwen in de tuinzone**

Bijgebouwen (garages, tuinhuisjes, serres,.. met inbegrip van carports) worden toegestaan in de tuinzone.

De bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 1 m ten opzichte van de perceelsgrenzen. Een inplantingsafstand van minder dan 1 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt toegelaten mits akkoord van de aanpalers.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 3 meter.

De bijgebouwen worden beperkt tot maximaal 10% van de tuinzone met een maximum van 30m<sup>2</sup>.

De materiaalkeuze voor het bijgebouw dient duurzaam en esthetisch te zijn en te harmoniëren met het uitzicht van het hoofdgebouw. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen zijn toegelaten als verhardingsmateriaal voor de noodzakelijke opritten.

---

## Artikel 8. Gebieden voor sport en spel

Gebiedscategorie: recreatie

### *TOELICHTENDE BEPALINGEN*

---

### *VERORDENENDE BEPALINGEN*

---

#### **8.1. Algemeen**

De zones dienen te worden ingericht in functie van sportvoorzieningen en de daarvoor noodwendige infrastructuur. Accommodaties voor de niet-georganiseerde sporter zoals bv. een wandel- en fietsparcours, een Fit-O-Meter, trapveld... zijn toegelaten evenals als een buurtspeelpark.

De op het grafisch plan aangeduide groenassen dienen geïntegreerd te worden in de inrichting van deelzone. Enkel streekeigen plantmaterialen zijn toegelaten.

Afsluitingen zijn toegelaten. De afsluitingen rond de velden moeten beantwoorden aan de voorschriften uitgebracht door de technische steekkaarten van de officiële instelling die de sport in haar bevoegdheid heeft. Het niveau en de aanleglijn van de overige afsluitingen worden bepaald door het Schepencollege.

Voetwegen al dan niet in combinatie met onderhoudswegen mogen in het gebied worden aangelegd in functie van de recreatie, het verbinden van de recreatieve voorzieningen of in functie van onderhoud van het gebied. Nieuwe voetwegen dienen aangelegd te worden in onverharde en/of halfverharde natuurlijke materialen.

Het plaatsen van verlichting is toegestaan in functie van de veiligheid en het gebruik. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient rekening gehouden te worden met de privacy van omwonenden.

#### **8.2. Globale inrichting**

De invulling van de gebieden voor sport en spel dient te passen binnen de totaalinrichting van het binnengebied tussen de Bosstraat en de Brusselstraat, zodat een samenhangend geheel ontstaat.

De voorschriften van artikel 9.2 zijn integraal van toepassing.

---

### **8.3. Deelzone 1 (voetbal)**

#### **8.3.1 Bestemming**

hoofdbestemming voetbalterreinen en aanhorige infrastructuur

#### **8.3.2 inrichting**

##### Terreinen

Binnen de zone is een maximum van 3 voetbalterreinen waarvan een openbaar toegankelijk oefenplein toegelaten.

Aanleg van voetbalterreinen in kunstgras is toegelaten.

##### Bebouwing

Bebouwing en overdekkingen in functie van de sportvoorzieningen is toegelaten. Deze dienen voorzien te worden binnen de aangeduide zone voor bebouwing als volgt:

- maximaal 2 bouwlagen;
- maximale kroonlijsthoogte/hogte afgewerkte dakrand: 6,5 m;
- maximale oppervlakte 460 m<sup>2</sup>.

---

### **8.4. Deelzone 2 (tennis)**

#### **8.4.1 Bestemming**

hoofdbestemming tennisterreinen en aanhorige infrastructuur

#### **8.4.2 Inrichting**

##### Terreinen

Binnen de zone 2 kunnen maximaal 7 tennisterreinen worden ingericht. De terreinen worden in waterdoorlatende materialen uitgevoerd.

##### Bebouwing

In de zone voor bebouwing kunnen tennisterreinen overdekt worden en kan een clublokaal worden opgericht.

- Er kunnen maximaal 2 terreinen worden overdekt door een al dan niet permanente constructie. De

constructie ter overdekking van de tennisterreinen heeft een maximale oppervlakte van 1300m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 10,5 m.

- Clublokaal met kleedkamers en kantine:
  - het clublokaal kan uitsluitend worden opgericht in de zone voor bebouwing;
  - maximale kroonlijsthoogte/ hoogte afgewerkte dakrand gebouwen: 4 m;
  - maximale oppervlakte gebouwen 275 m<sup>2</sup>.

## Artikel 9. Zones voor gemeenschapsvoorzieningen

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

### **TOELICHTENDE BEPALINGEN**

---

### **VERORDENENDE BEPALINGEN**

---

#### **9.1. Bestemming**

De zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen voor gemeenschapsvoorzieningen en aanverwanten zoals schoolgebouwen, sportvoorzieningen, socio-culturele functies en socio-maatschappelijke functies met inbegrip van groene ruimtes, pleinen, parkings en toegangen.

Volgende deelzones worden onderscheiden:

- Deelzone A - schoolsite
- Deelzone B - sociale campus
- Deelzone C - begraafplaats

#### **9.2. Globale inrichting**

De invulling van de zones voor gemeenschapsvoorzieningen dient te passen binnen de totaalinrichting van het binnengebied tussen de Bosstraat en de Brusselstraat, zodat een samenhangend geheel ontstaat.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in de overige delen van het binnengebied. De kwaliteit van het project als geheel op zich en als onderdeel van het gehele binnengebied dient steeds gewaarborgd te zijn. Bij de vergunningsaanvraag dient dit aangetoond te worden.



Er moet voldaan worden aan volgende criteria.

- Er dient maximaal gestreefd te worden naar een evenwicht tussen het garanderen van de privacy van bewoners en omwonenden en het maximaal toegankelijk maken van het binnengebied. Daarbij moet bijzondere aandacht gaan naar de doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers. Hiertoe dienen ook de nodige fietsenstallingen voorzien te worden.
- De ontsluiting van de deelzones moet op dergelijke wijze georganiseerd worden dat:
  - maximaal gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande wegenis;
  - het binnengebied maximaal gevrijwaard blijft van gemotoriseerd verkeer;
  - de parkeerzones rechtstreeks ontsloten kunnen worden naar de zone voor openbare wegenis.
- De invulling van de deelzones moet op dergelijke wijze gebeuren dat een kwalitatief straatbeeld en/of een kwalitatieve pleinomgeving worden gerealiseerd.
  - De vormgeving en architectuur van de gevels dient een harmonieus straatbeeld na te treven. Tevens vormt een gevel of gevelgroep op zichzelf een harmonieus geheel door o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.
  - Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.
  - De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen voor zover hiermee niet wordt afgeweken op de voorschriften. Er dient te allen tijde een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting voorzien te worden.
- De invulling van de deelzones moet maximaal worden afgestemd op de omgeving en moet de kwalitatieve en functionele kenmerken van de omgeving versterken en/of aanvullen.
- Voor de inrichting van de deelzones dienen volgende inrichtingsprincipes met betrekking op ruimte- en energie-efficiëntie gerespecteerd te worden:
  - zuinig ruimtegebruik;
  - in de mate van het mogelijke bouwen in meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen;
  - niet-bebouwde of niet-verharde delen binnen de zones worden ingericht als groenzone, hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen plantmateriaal. De groenruimte wordt ingericht als een totaalconcept, geënt op de wandel- en fietsverbindingen en gericht op het creëren van een samenhangend groen netwerk doorheen het binnengebied tussen Bosstraat en Brusselstraat.

### **9.2.1 Materiaalgebruik daken**

Het materiaalgebruik moet in harmonie zijn met dat van de bebouwde omgeving. Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan. Dakterrassen en daktuinen zijn toegelaten binnen de contour van het gebouw.

### **9.2.2 Materiaalgebruik gevels**

Alle materialen zijn toegelaten indien ze in harmonie zijn met de bebouwde omgeving. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten als gevelmaterialen.

Alle zichtbare architectuurelementen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten met dezelfde kwaliteit en aandacht als de voorgevel worden behandeld. Dit komt er op neer dat integratie in het bouwweefsel van de dorpskern wordt nagestreefd.

### **9.2.3 Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte binnen de zone biedt ruimte voor collectief groen, sportvelden, speelpleinen, circulatie en laden en lossen. Het natuurlijke reliëf moet maximaal worden gerespecteerd. In de onbebouwde ruimte kunnen open grachten en wadi's worden aangebracht in functie van de waterhuishouding van de projectzone.

---

## **9.3. Zones voor parking**

De parkeervoorzieningen voor de verschillende deelzones van de artikels 8 en 9 worden maximaal gebundeld binnen de op het grafisch plan aangeduide 'zones voor parking', tenzij anders vermeld binnen de bepalingen van de specifieke deelzone. De volledige parkeerbehoefte van alle deelzones dient opgevangen te worden binnen de zones voor parking.

In de zone voor parking ter hoogte van de 'zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen A: bibliotheek' kunnen de parkeervoorzieningen, gebruik makend van het reliëf, deels ondergronds gerealiseerd worden.

Binnen alle zones voor parking mogen in totaal verspreid over de 4 voorziene gebieden maximaal 243 parkeerplaatsen worden ingericht

---

---

*Het aantal voorziene parkeerplaatsen werd berekend aan de hand van normen ASVV. Een overzicht werd opgenomen in de toelichtingsnota.*

---

*Onder aanverwante functies worden alle noodzakelijk geachte elementen en constructies voor de werking van de school begrepen; Sportvelden, parking voor personeel, speelplaatsen, ...*

*Voor de B/T index worden alleen constructies in rekening gebracht. Verharde speelplaatsen worden niet gerekend als bebouwde ruimte*

*Kleinschalige constructies zijn overdekte elementen als fietsenstallingen, overdekte speelplaatsen, bergingen...*

## 9.4. Deelzone A - Schoolsite

### 9.4.1 Bestemming

- schoolgebouwen en aanverwante functies gelinkt aan het onderwijs

### 9.4.2 Inrichting – bebouwde ruimte

#### Kencijfers

- B/T index: 0,45
- V/T index: 1

#### Inplanting van de gebouwen

- Indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw moet er minstens 5 m afstand tot de bestemmingsgrens worden gerespecteerd;
- Blinde gevels dienen steeds te worden afgewerkt als voorgevel;
- Bestaande gebouwen mogen in hun bestaande vorm en inplanting worden verbouwd en heropgebouwd

#### Bouwhoogte en bouwlagen

- Maximaal 3 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 10m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- De ruimte onder het dak mag ingericht worden als functionele gebruiksruimte. In dat geval geldt deze ruimte als 4<sup>de</sup> bouwlaag.

### 9.4.3 Inrichting – onbebouwde ruimte

- De onbebouwde ruimte is bestemd om ingericht te worden aansluitend bij de schoolomgeving.
- De verharde onbebouwde ruimte wordt beperkt tot het functionele minimum en wordt gerealiseerd in waterdoorlatende materialen
- De onverharde ruimte wordt maximaal ingegroend.

#### Constructies en voorzieningen

Constructies en nutsvoorzieningen die behoren tot de normale inrichting van de hoofdbestemming zijn toegelaten (fietsstallingen, luifelconstructies...). De maximale gezamenlijke oppervlakte van deze nutsvoorzieningen en constructies worden mede bepaald door de maximum opgegeven bebouwingscoëfficiënten. Kleinschalige constructies mogen mits akkoord met eigenaars van aanpalende percelen tot op de perceelsgrens worden opgetrokken. Deze bestaan uit slechts een bouwlaag en beperken

zich tot een hoogte van maximaal 3,5m

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch en duurzaam zijn (zoals hout en gebakken dakpannen).

#### Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

## **9.5. Deelzone B – Sociale campus**

### **9.5.1 Bestemming**

- De zone is bestemd om ingericht te worden als sociale welzijnscampus met bijhorende diensten, kantoren en tijdelijke woonfunctie voor noodopvang.

### **9.5.2 Inrichting – bebouwde ruimte**

#### Kencijfers

- B/T index: 0,5
- V/T index: 1,5

#### Inplanting van de gebouwen

- De sociale campus moet ontworpen en gerealiseerd worden als 1 samenhangend gebouwengeheel.
- Er moet minstens 5 m afstand tot de bestemmingsgrens worden gerespecteerd;
- Blinde gevels dienen steeds te worden afgewerkt als voorgevel;

#### Bouwhoogte en bouwlagen

- Maximaal 3 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 10m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.

De ruimte onder het dak mag ingericht worden als functionele gebruikruimte.

*De kencijfers garanderen de mogelijkheid tot bouwen van minimaal 2400 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte zoals opgenomen in het behoefteprogramma in de toelichtingsnota.*

### **9.5.3 Inrichting – onbebouwde ruimte**

- De onbebouwde ruimte is bestemd om ingericht te worden als collectieve buitenruimte aansluitend bij de sociale campus.

De verharde onbebouwde ruimte wordt beperkt tot het functionele minimum (o.a. zone voor laden en lossen) en wordt opgetrokken in waterdoorlatende materialen.

---

## **9.6. Deelzone C – Begraafplaats**

### **9.6.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd als begraafplaats waarbij alle inrichtingen, handelingen, en beheermaatregelen die eigen zijn aan deze bestemming worden toegelaten.

### **9.6.2 Inrichting**

De inrichting van de zone voor begraafplaats dient een publiek karakter te hebben met aandacht voor de sereniteit van de functie als begraafplaats. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal en landschappelijk gebied in harmonie te zijn met de zone voor begraafplaats door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

---

## Artikel 10. Zones voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen

Gebiedscategorie: wonen

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 10.1. Deelzone A - Bibliotheek

Deze zone is bestemd voor bibliotheek en aanverwante functies gelinkt aan de bibliotheek.

Bij stopzetting van de activiteiten van de bibliotheek worden voor deze zone de voorschriften van 'Artikel 5. Wonen in de kern' van toepassing.

##### 10.1.1 Inrichting – bebouwde ruimte

###### Kencijfers

- B/T index: 0,5
- V/T index: 1,5

###### Inplanting van de gebouwen

- Indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw moet er minstens 5 m afstand tot de bestemmingsgrens worden gerespecteerd;
- Blinde gevels dienen steeds te worden afgewerkt als voorgevel;

###### Bouwhoogte en bouwlagen

- Maximaal 3 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 10m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- De ruimte onder het dak mag ingericht worden als functionele gebruikruimte

##### 10.1.2 Inrichting – onbebouwde ruimte

- De onbebouwde ruimte is bestemd om ingericht te worden als collectieve buitenruimte en parking.
- De parkeervoorzieningen kunnen, gebruik makend van het reliëf, deels ondergronds gerealiseerd worden.
- De ontsluiting van de achterliggende parking naar de Brusselstraat dient te allen tijde gegarandeerd te blijven.

De nodige groenaanleg dient voorzien te worden in functie van het realiseren van de groene wandelas.

## 10.2. Deelzone B - Schoolgebouwen en aanverwante functies gelinkt aan het onderwijs

Deze zone kan ingericht worden in functie van uitbreiding van bestaande schoolactiviteiten op aanpalende sites. In dat geval zijn onderstaande inrichtingsvoorschriften van toepassing.

De delen die niet aangewend worden in functie van schoolactiviteiten, kunnen ingevuld worden met wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen met inbegrip van tuinen, groenzones, ruimtes voor laden en lossen, Kiss&Ride en toegangen. In dat geval zijn de voorschriften van 'Artikel 5. Wonen in de kern' van toepassing.

### 10.2.1 Inrichting – bebouwde ruimte

#### Kencijfers

- B/T index: 0,45
- V/T index: 1

#### Inplanting van de gebouwen

- Indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw moet er minstens 5 m afstand tot de bestemmingsgrens worden gerespecteerd.
- Blinde gevels dienen steeds te worden afgewerkt als voorgevel.
- Bestaande gebouwen mogen in hun bestaande vorm en inplanting worden verbouwd en heropgebouwd.

#### Bouwhoogte en bouwlagen

- Maximaal 3 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 10 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- De ruimte onder het dak mag ingericht worden als functionele gebruiksruimte. In dat geval geldt deze ruimte als 4<sup>de</sup> bouwlaag.

### 10.2.2 Inrichting – Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte is bestemd om ingericht te worden aansluitend bij de schoolomgeving.

- De verharde onbebouwde ruimte wordt beperkt tot het functionele minimum en wordt gerealiseerd in waterdoorlatende materialen
- De onverharde ruimte wordt maximaal ingegroend.

Constructies en voorzieningen

Constructies en nutsvoorzieningen die behoren tot de normale inrichting van de site zijn toegelaten (fietsstallingen, luifelconstructies, sanitair...). De maximale gezamenlijke oppervlakte van deze nutsvoorzieningen en constructies worden mede bepaald door de maximum opgegeven bebouwingscoëfficiënten. Kleinschalige constructies mogen mits akkoord met eigenaars van aanpalende percelen tot op de perceelsgrens worden opgetrokken. Deze bestaan uit slechts een bouwlaag en beperken zich tot een hoogte van maximaal 3,5m

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch en duurzaam zijn (zoals hout en gebakken dakpannen).

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

---



## Artikel 11. Groenbuffer

Gebiedscategorie: overig groen

### *TOELICHTENDE BEPALINGEN*

---

---

---

---

---

---

---

### *VERORDENENDE BEPALINGEN*

---

#### **11.1. Bestemming**

Deze zone is bedoeld als visuele groenbuffer.

---

#### **11.2. Inrichting**

De buffer dient aaneengesloten beplant te worden. De groenterreinindex (G/T) bedraagt minimaal 0,9. De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen. Bebouwing, constructies en verhardingen zijn niet toegelaten binnen deze zone met uitzondering voor kleinschalige nutsvoorzieningen.

---

#### **11.3. Beheer**

Het inrichten en het beheer van de buffer behoort tot de verantwoordelijkheid van de desbetreffende eigenaar(s). De buffer dient gerealiseerd te worden uiterlijk in het plantseizoen volgend op de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning. Het gebruik van herbiciden wordt zoveel mogelijk teruggedrongen bij het onderhoud van de groenbuffers.

---

## Artikel 12. Groene wandelas

Overdruk

### *TOELICHTENDE BEPALINGEN*

---

---

### *VERORDENENDE BEPALINGEN*

---

#### **12.1. Bestemming**

De groene wandel assen zijn indicatief aangegeven op het grafisch plan. Dit betekent dat de exacte situering ervan niet vastligt. Er dient een structurerende wandel- en fietsverbinding te worden gerealiseerd langsheen de groene wandelassen.

---

#### **12.2. Inrichting**

De groene wandelassen zijn erop gericht een duidelijk structurerende groenas doorheen het gebied te creëren, opgehangen aan het wandelnetwerk.

Langsheen de op plan aangeduide groene wandelas dient de onbebouwde ruimte uitgewerkt te worden als een publieke ruimte, ingericht als een totaalconcept, geënt op de groene wandelas en gericht op het creëren van een samenhangend groen netwerk.

Om het groene karakter te versterken, dienen langsheen de groene wandelas de nodige groenaanplanten voorzien te worden onder de vorm van begeleitend opgaand groen en hagen. Ter hoogte van de sportvelden dient het gebruik van hoogstammen voor de versterking van de groenas vermeden te worden.

De groenaanplantingen dienen volledig te bestaan uit streekeigen groen.

De groene wandelas dient gerealiseerd te worden in aansluiting op de publieke ruimte van het verkeersvrije ontmoetingsplein en de ontsluitingsassen in de zones voor woonproject. Hier moet ingezet worden op een inrichting, zowel van de bebouwde als de onbebouwde ruimte, die bijdraagt tot een versterking van de aanwezige pleinfuncties.

De wandel- en fietsverbinding wordt gerealiseerd in waterdoorlatende materialen, en bij voorkeur uit onverharde en/of halfverharde natuurlijke materialen.

---

## Artikel 13. Waardevol erfgoed

Overdruk

### *TOELICHTENDE BEPALINGEN*

---

### *VERORDENENDE BEPALINGEN*

---

De gebouwen die behoren tot het waardevol erfgoed van de gemeente zijn indicatief aangeduid. Deze gebouwen dienen te worden behouden als waardevolle elementen binnen de gemeente.

Alle ingrepen dienen te gebeuren met respect voor de historisch waardevolle karakteristieke elementen van de gebouwen en het geheel van de bebouwing. Werken en handelingen die leiden tot een nieuwe ruimtelijke organisatie dienen in harmonie te zijn met zowel de bestaande gebouwen als de onbebouwde omgeving. De typerende configuratie van de gebouwen dient steeds herkenbaar aanwezig te blijven. Eventuele nieuwe volumes dienen zo opgevat te worden dat de bestaande gebouwen duidelijk te onderscheiden zijn als herkenbare volumes in het geheel.

Voorafgaandelijk advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed is vereist bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot waardevol erfgoed.

---